Prima instanţă: Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni) jud. Corlăteanu Diana

Dosarul nr. 3a-1400/24
2-24091558-02-3a-21112024

D E C I Z I E

16 iunie 2026 municipiul Chişinău

Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ
al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Centru

În componența:
Preşedintelui completului, judecătorul Mîra Ghenadie
Judecătorilor Bostan Angela și Ghedrovici Nicolae
Grefier Goncear Violeta

examinând, în ședință publică, cererea de apel depusă de Primăria or.Hîncești împotriva hotărârii Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 7 noiembrie 2024, adoptată în cauza de contencios administrativ intentată la acțiunea depusă de Andronic Vitalie împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia,

A C O N S T A T A T :

Circumstanțele cauzei:

La 15 februarie 2024, Andronic Vitalie s-a adresat cu acțiune împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la 9 ianuarie 2024, s-a adresat Primăriei mun. Hîncești cu cererea nr. 101/24, prin care a solicitat organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031, în temeiul art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la

condominiu și al Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023. A precizat că la cerere a anexat actele necesare, prevăzute de regulamentul menționat.

A relatat că, la 16 ianuarie 2024, a recepționat răspunsul Primăriei nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, prin care solicitarea sa a fost respinsă. Autoritatea și-a întemeiat refuzul pe lipsa atribuțiilor primarului în privința gestionării condominiului și alegerii organelor de conducere ale asociației, apreciind că aceste chestiuni țin exclusiv de competența adunării generale. Totodată, autoritatea a invocat prevederile legislației privind administrația publică locală și descentralizarea administrativă, principiul autonomiei locale, precum și avizul negativ al Congresului Autorităților Locale din Moldova asupra reglementărilor privind desemnarea gestionarului condominiului.

Exprimându-și dezacordul cu acest refuz, reclamantul a susținut că art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală permite exercitarea de către primar și a altor atribuții prevăzute de legislația în vigoare. În acest context, a invocat că art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 instituie expres posibilitatea oricărui proprietar dintr-un condominiu cu destinație locativă de a solicita primarului desemnarea gestionarului prin concurs, atunci când asociația nu și-a desemnat administratorul, iar această situație durează mai mult de o lună.

Reclamantul a argumentat că principiul autonomiei locale nu justifică refuzul autorității de a îndeplini atribuțiile stabilite prin lege, iar avizul unei asociații reprezentative a autorităților locale nu poate înlătura aplicarea dispozițiilor legale și regulamentare în vigoare. În susținerea poziției sale, a făcut referire și la prevederile Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe privind atribuțiile autorităților publice locale în domeniul administrării și întreținerii bunurilor cu destinație de locuință.

A menționat că, la 18 ianuarie 2024, a depus cerere prealabilă, solicitând reconsiderarea refuzului și organizarea concursului, însă prin răspunsul nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, recepționat personal în aceeași zi, Primăria a respins cererea ca neîntemeiată. În opinia reclamantului, autoritatea a interpretat eronat prevederile art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022, deși acestea reglementează intervenția administrației publice locale în situația imposibilității desemnării administratorului de către asociație.

Reclamantul a susținut că asociația APC A5301-0031 nu își desemnase administratorul, iar situația dura mai mult de o lună. A apreciat că refuzul organizării concursului împiedică activitatea asociației și aduce atingere drepturilor sale și ale celorlalți proprietari privind folosirea unităților și a părților comune ale condominiului, precum și dreptului său de a solicita desemnarea gestionarului în condițiile legii. În consecință, a solicitat obligarea primarului să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului persoană juridică, să emită dispoziția privind constituirea comisiei de concurs și desemnarea componenței nominale a acesteia, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În drept, reclamantul și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 189, art. 196 și art. 206 alin. (1) lit. b) și c) din Codul administrativ, art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și pe prevederile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 7 noiembrie 2024, s-a admis acțiunea în contencios administrativ inițiată de Andronic Vitalie împotriva Primăriei or. Hîncești cu privire la organizarea de către Primarul or. Hîncești a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301- 0031 și cu obligarea emiterii unei dispoziții cu privire la constituirea comisiei de concurs pentru desemnarea gestionarului (persoană juridică) a condominiului APC A5301-0031 și desemnarea componenței nominale a acesteia.

S-a anulat răspunsul Primăriei mun. Hîncești nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, adoptat în procedura prealabilă.

S-a obligat Primarul or. Hîncești să emită actul administrativ individual favorabil, prin care să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031 în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern.

S-a obligat Primarul or. Hîncești să desemneze, prin concurs transparent şi accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului şi să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare.

Calea de atac exercitată:

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 12 noiembrie 2024, Primăria or.Hîncești a declarat apel, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 7 noiembrie 2024, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă acțiunea înaintată de Andronic Vitalie.

La 3 decembrie 2024, Primăria or.Hîncești a prezentat motivarea cererii de apel.

În motivarea apelului, partea apelantă a indicat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată, fiind adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și cu încălcarea normelor de drept procedural.

Apelanta a susținut că acțiunea urma să fie declarată inadmisibilă pentru omiterea termenului de sesizare a instanței de contencios administrativ. În acest sens, a arătat că reclamantul a recepționat răspunsul la cererea prealabilă la 15 februarie 2024, însă s-a adresat inițial Judecătoriei Hîncești (sediul central) în procedură de drept comun, cauza fiind repartizată judecătorului specializat în contencios administrativ abia la 15 august 2024. În opinia apelantei, adresarea

inițială către instanța de drept comun nu îl exonera pe reclamant de respectarea termenului prevăzut de art. 209 din Codul administrativ, iar acesta nu a solicitat repunerea în termen. A reproșat primei instanțe că nu a motivat suficient concluzia privind admisibilitatea acțiunii și nu a examinat corespunzător obiecția de tardivitate.

Totodată, apelanta a invocat încălcarea principiilor contradictorialității și egalității participanților în drepturile procesuale. A menționat că cererile expediate de reprezentantul său prin poșta electronică la 21 și 30 octombrie 2024 vizau examinarea în lipsă a solicitării de declarare a acțiunii ca inadmisibilă, fără a exprima acordul pentru examinarea fondului cauzei în absența sa. Cu toate acestea, prima instanță ar fi trecut la examinarea fondului fără să asigure pregătirea corespunzătoare a dezbaterilor judiciare și posibilitatea efectivă a autorității pârâte de a-și prezenta apărarea.

În continuare, apelanta a susținut că nu i-au fost comunicate acțiunea în contencios administrativ și încheierea din 15 august 2024 privind primirea acesteia în procedură, cu solicitarea prezentării unei referințe. De asemenea, a reproșat instanței că nu a solicitat prezentarea dosarului administrativ și a altor probe necesare soluționării complete a cauzei, invocând prevederile art. 216 și art. 221 din Codul administrativ, precum și ale art. 26 din Codul de procedură civilă.

Sub aspectul fondului, apelanta a contestat concluzia potrivit căreia asociația nu dispunea de administrator. A remarcat că, prin hotărârea adunării generale consemnată în procesul-verbal nr. 1 din 9 ianuarie 2022, Andronic Vitalie fusese împuternicit să reprezinte asociația în relațiile cu instituțiile și autoritățile publice și să țină evidența corespondenței până la alegerea unui nou președinte. În opinia apelantei, aceste împuterniciri confirmau continuarea exercitării de către reclamant a atribuțiilor administratorului asociației.

În acest context, apelanta a invocat art. 32 alin. (5) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, potrivit căruia mandatul de membru al organului asociației se prelungește de drept până la desemnarea unei alte persoane în funcția respectivă. A susținut că prima instanță nu a analizat efectele acestei dispoziții și ale hotărârii adunării generale din 9 ianuarie 2022, deși acestea erau relevante pentru stabilirea existenței condițiilor de organizare a concursului solicitat.

Apelanta a mai argumentat că desemnarea administratorului și a gestionarului ține de competența asociației, invocând art. 32 și art. 34 din Legea nr. 187/2022. A apreciat că obligarea primarului să desemneze gestionarul și să încheie contractul de administrare reprezintă o preluare nejustificată a atribuțiilor adunării generale și depășește competențele autorității publice locale. Totodată, a afirmat că semnarea contractului ar putea expune autoritatea riscului de a suporta plata serviciilor gestionarului în cazul neachitării acestora de către proprietari.

De asemenea, apelanta a criticat obligarea primarului să desemneze gestionarul și să încheie contractul înainte de cunoașterea rezultatului concursului, arătând că

acesta ar putea să nu conducă la selectarea unui candidat eligibil. A invocat și faptul că reclamantul solicitase organizarea concursului pentru desemnarea unui gestionar persoană juridică, în timp ce dispozitivul hotărârii se referă generic la desemnarea unui gestionar, fără precizarea acestei condiții.

În consecință, apelanta a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi decizii prin care acțiunea să fie respinsă ca neîntemeiată.

Poziția intimatului pe marginea apelului:

Respectând principiul contradictorialității, în conformitate cu prevederile art. 38 din Codul administrativ, participanților la proces li s-a oferit posibilitatea de a-și expune punctul de vedere pe marginea apelului declarat.

Astfel, la 15 iunie 2026, intimatul Andronic Vitalie a depus referință asupra cererii de apel, prin care a solicitat respingerea apelului declarat de Primăria or.Hîncești și menținerea hotărârii instanței de fond.

Admisibilitatea apelului:

În conformitate cu prevederile art. 236 alin. (1) din Codul administrativ, „*instanţa de apel examinează din oficiu admisibilitatea apelului*".

Potrivit art. 232 alin. (1) din Codul administrativ, „*apelul se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată în termen de 30 de zile de la pronunţarea dispozitivului hotărârii, dacă legea nu stabileşte un termen mai mic. Instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată transmite neîntârziat apelul împreună cu dosarul judiciar, după motivarea hotărârii, instanţei de apel*".

Din materialele cauzei rezultă că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) a fost pronunțat public la 7 noiembrie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 12 noiembrie 2024. Astfel, Completul judiciar constată că apelul a fost depus în termenul legal.

Conform art. 232 alin. (2) din Codul administrativ, „*motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data notificării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată*".

În speță, hotărârea motivată a fost notificată apelantei la 15 noiembrie 2024, iar motivarea apelului a fost depusă la 3 decembrie 2024, cu respectarea prevederilor art. 232 alin. (2) din Codul administrativ.

Potrivit art. 233 alin. (2) din Codul administrativ, „*cererea de apel se semnează de apelant sau de reprezentantul lui legal ori împuternicit*".

Completul judiciar a stabilit că cererea de apel a fost semnată de către Primarul mun. Hîncești, Botnari Alexandru.

În astfel de circumstanțe, în temeiul reglementărilor prevăzute la art. 232-233, 236 și 241 din Codul administrativ, Completul specializat în materie de contencios

administrativ concluzionează despre întrunirea condițiilor de admisibilitate a cererii de apel în cauză, motiv din care se purcede la examinarea apelului în fond.

Argumentele părților în cadrul judecării apelului:

În cadrul ședinței de judecată în instanța de apel, reprezentantul apelantei Primăria or. Hîncești, Bulat Nicolae (care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa) și intimatul Andronic Vitalie, fiind legal citați, nu s-au prezentat. Astfel, Completul judiciar, conducându-se de prevederile art. 239 alin. (2) din Codul administrativ, a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților la proces, care au fost citați legal cu privire la timpul și locul examinării cauzei.

Aprecierea instanței de apel:

Subsumând punctul de vedere al participanților, normele procesuale și starea de fapt constatată în privința apelului declarat de Primăria or. Hîncești, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că apelul este admisibil spre examinare, dar neîntemeiat, impunându-se soluția de respingere a cererii de apel, din următoarele motive.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, „*examinând cererea de apel, instanța de apel adoptă una dintre următoarele decizii: respinge apelul*".

Potrivit art. 219 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, „*instanța de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți. Instanța de judecată nu are dreptul să depășească limitele pretențiilor din acțiune, însă, totodată, nu este legată de textul cererilor formulate de participanții la proces*".

În acord cu prevederile art. 225 alin. (1) - (2) din Codul administrativ, „*instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar; d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege*".

Conform jurisprudenței CtEDO instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil pornind de la aprecierea rolului determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze doar la însuşirea motivelor și concluziilor date de instanţa inferioară (*Hiro Balani v. Spaniei*, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; *Georgiadis v. Greciei* nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Completului judiciar, prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat și legislația în vigoare, asigurându-se că toate aspectele relevante au fost analizate cu rigurozitate.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, Andronic Vitalie este proprietarul apartamentului nr. 36, situat în mun. Hîncești, str. *****, în condominiul administrat de Asociația de Proprietari din Condominiu A5301-0031, anterior denumită Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 34/14 din Hîncești.

Potrivit procesului-verbal nr. 1 al adunării generale din 9 ianuarie 2022, în contextul expirării mandatelor membrilor consiliului de administrație, a fost examinată chestiunea alegerii unei noi componențe a acestuia. Întrucât nu au fost acceptate candidaturile pentru funcțiile respective, alegerea membrilor consiliului a fost amânată pe un termen nedeterminat. Totodată, Andronic Vitalie a fost împuternicit să reprezinte interesele asociației în relațiile cu instituțiile de stat, autoritățile administrației publice locale și instanțele judecătorești, precum și să țină evidența corespondenței de intrare și de ieșire până la alegerea unui nou președinte.

Prin scrisoarea din 1 martie 2023, Agenția Servicii Publice a informat asociația despre înregistrarea, din oficiu, a modificării formei juridice de organizare și a denumirii acesteia în Asociația de Proprietari din Condominiu A5301-0031. Asociația a fost atenționată asupra necesității aprobării și înregistrării statutului în redacție nouă, în conformitate cu Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

La 20 aprilie 2023 a avut loc adunarea generală reconvocată a membrilor asociației, la care au participat 15 membri din numărul total de 59. Andronic Vitalie a fost ales președinte al adunării, iar Iacovenco Dionisie – secretar. În cadrul acesteia au fost aprobate statutul în redacție nouă și regulamentul intern al asociației, fiind examinată și chestiunea alegerii administratorului, a consiliului și a cenzorului.

Conform procesului-verbal nr. 2 din 20 aprilie 2023, în legătură cu refuzul celor prezenți de a accepta funcțiile de administrator, membri ai consiliului și cenzor, precum și în lipsa altor candidați, adunarea a decis ca președintele acesteia să adreseze Primăriei mun. Hîncești o cerere privind desemnarea gestionarului prin concurs transparent, în condițiile art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022. Totodată, Andronic Vitalie a fost împuternicit să transmită statutul aprobat pentru înregistrare și să reprezinte asociația la semnarea acordului de acces cu compania Eurotelecom.

La 9 ianuarie 2024, Andronic Vitalie a depus la Primăria mun. Hîncești cererea nr. 101/24, înregistrată cu nr. 02/1-36/47, prin care a solicitat organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031, situat în mun. Hîncești, str. *****. Solicitarea a fost întemeiată pe prevederile art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 și ale Regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023.

Prin răspunsul nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, recepționat de reclamant la 16 ianuarie 2024, autoritatea a respins solicitarea. Primăria a indicat că gestionarea condominiului și alegerea organelor de conducere ale asociației țin de competența adunării generale și că primarul nu dispune de atribuții pentru organizarea concursului solicitat. În susținerea acestei poziții au fost invocate normele privind administrația publică locală, descentralizarea administrativă și autonomia locală, precum și avizul Congresului Autorităților Locale din Moldova.

La 18 ianuarie 2024, Andronic Vitalie a depus cerere prealabilă, înregistrată cu nr. 02/1-36/102, prin care a solicitat reconsiderarea refuzului, organizarea concursului și emiterea dispoziției privind constituirea comisiei de concurs și desemnarea componenței nominale a acesteia.

Prin răspunsul nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, recepționat personal de reclamant în aceeași zi, Primăria a respins cererea prealabilă ca neîntemeiată. Autoritatea a arătat că asociația dispunea de posibilitatea desemnării administratorului prin propriile organe, reiterând poziția potrivit căreia executivul local nu are atribuții în acest sens.

La 15 februarie 2024, Andronic Vitalie s-a adresat cu prezenta acțiune.

Prima instanță, fiind învestită cu judecarea prezentei cauze, a admis acțiunea în contencios administrativ.

Ulterior pronunțării hotărârii, prin dispoziția primarului nr. 400 din 28 noiembrie 2024, a fost constituită comisia de concurs pentru selectarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031. Dispoziția a avut la bază inclusiv petiția depusă de proprietarul Mihai Moroz la 25 noiembrie 2024. În componența comisiei au fost incluși și Andronic Vitalie și Mihai Moroz.

A fost publicat anunțul privind organizarea concursului, iar prin dispoziția primarului nr. 058 din 21 februarie 2025, „Centrul de Asistență Profesională” SRL a fost desemnat gestionar al condominiului APC A5301-0031. Prin aceeași dispoziție

s-a dispus semnarea contractului de administrare în termen de 10 zile de la publicarea acesteia.

Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, analizând legalitatea hotărârii pronunţate în raport cu prevederile art. 225, art. 239 - 241 din Codul administrativ, constată că aceasta urmează a fi menţinută, or, instanţa de fond, corect a elucidat şi constatat circumstanţele cauzei, a verificat şi apreciat obiectiv, probele prezente la materialele cauzei, stabilind corect circumstanțele de fapt și aplicând corect legislația pertinentă ce guvernează raportul litigios.

Admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu art. 3 din Codul administrativ, *„legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și de regulile statului de drept*".

Articolul 5 din Codul administrativ, prevede că *„activitatea administrativă reprezintă totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative realizate de autoritățile publice în regim de putere publică, prin care se organizează aplicarea legii şi se aplică nemijlocit legea*".

Potrivit art. 20 din Codul administrativ, *„dacă printr-o activitate administrativă se încalcă un drept legitim sau o libertate stabilită prin lege, acest drept poate fi revendicat printr-o acţiune în contencios administrativ, cu privire la care decid instanţele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform prezentului cod*".

Conform art. 206 alin.(1) lit. b) din Codul administrativ, *„o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare)".*

Din punctul de vedere al felului acțiunii în contencios administrativ, raportat la revendicările formulate, Completul judiciar constată că acțiunea înaintată de Andronic Vitalie constituie o acțiune în obligare, întrucât finalitatea urmărită de reclamant este obligarea autorității publice să emită actul administrativ individual favorabil necesar organizării concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031, solicitare respinsă în procedura administrativă.

Conform art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, „*cu excepţia cazurilor prevăzute la alin.(2) şi (3), judecătoriile soluţionează în fond toate acţiunile în contencios administrativ*".

În acord cu prevederile art. 196 alin. (1) din Codul administrativ, „*acţiunea în contencios administrativ se depune la instanţa de judecată în a cărei rază teritorială*

îşi are sediul autoritatea publică care a desfăşurat activitatea administrativă contestată, dacă legea nu prevede altfel".

Astfel, ținând cont de obiectul acțiunii și având în vedere prevederile art. 191 alin. (1) din Codul administrativ, examinarea prezentei cauze ține de competența Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni), or, obiectul acesteia nu se regăsește în excepțiile de la alin. (2) și (3) ale art.191 din Codul administrativ.

Prin urmare, acțiunea în contencios administrativ a fost înaintată de reclamantul Andronic Vitalie cu respectarea competenței jurisdicționale materiale și teritoriale.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul administrativ, „*actul administrativ individual este orice dispoziţie, decizie sau altă măsură oficială întreprinsă de autoritatea publică pentru reglementarea unui caz individual în domeniul dreptului public, cu scopul de a produce nemijlocit efecte juridice, prin naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice de drept public*".

Articolul 11 alin. (1) lit. a) și (2) din Codul administrativ, prescrie că, „*actele administrative individuale pot fi: a) acte defavorabile - actele care impun destinatarilor lor obligaţii, sancţiuni, sarcini sau afectează drepturile/interesele legitime ale persoanelor ori care resping, în tot sau în parte, acordarea avantajului solicitat. Destinatarul unui act administrativ individual este doar persoana către care actul administrativ se îndreaptă. Terţii, ale căror drepturi sunt afectate de actul administrativ individual, nu sunt destinatarii acestuia*".

Conform art. 53 alin.(1) din Constituție, „*persoana vătămată într-un drept al său de o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluţionarea în termenul legal a unei cereri, este îndreptăţită să obţină recunoaşterea dreptului pretins, anularea actului şi repararea pagubei*".

În conformitate cu art. 17 din Codul administrativ, „*drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căruia/căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă*".

În accepţiunea art. 39 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, „*controlul judecătoresc al activităţii administrative este garantat şi nu poate fi îngrădit. Orice persoană care revendică un drept vătămat de către o autoritate publică în sensul art. 17 sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri se poate adresa instanței de judecată competente*".

Potrivit art. 189 alin. (1) din Codul administrativ, „*orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorităţi publice poate înainta o acţiune în contencios administrativ*".

În speță, răspunsul Primăriei mun. Hîncești nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, prin care a fost respinsă solicitarea lui Andronic Vitalie privind organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului APC A5301-0031, constituie un act administrativ individual defavorabil. Completul judiciar reține că Andronic Vitalie este destinatarul refuzului și revendică atingerea adusă unui drept propriu, derivat din calitatea sa de proprietar al unei unități din condominiul

respectiv. Astfel, solicitarea sa nu urmărește exclusiv apărarea unui interes general al asociației, întrucât art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu recunoaște oricărui proprietar dintr-un condominiu cu destinație locativă posibilitatea de a cere primarului desemnarea gestionarului prin concurs, în condițiile prevăzute de această normă.

Completul judiciar reține că, prin acțiunea depusă, Andronic Vitalie a revendicat apărarea, pe calea controlului judecătoresc, a unui drept în sensul art. 17 din Codul administrativ, și anume, dreptul de a obține, în calitate de proprietar al unei unități din condominiu, organizarea de către autoritatea publică locală a concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, în condițiile art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, drept pe care îl consideră afectat prin refuzul Primăriei mun. Hîncești de a da curs solicitării sale. Corespunzător, condiția revendicării unui drept legitim, în conformitate cu art. 39 din Codul administrativ, este întrunită.

În conformitate cu art. 19 din Codul administrativ, „*cererea prealabilă este instituţia care oferă o cale de soluţionare prejudiciară a litigiilor administrative*”.

Potrivit art. 162 din Codul administrativ, „*(1) Procedura prealabilă urmăreşte scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale. (2) Dacă autoritatea publică nu soluţionează petiţia în termenele prevăzute de prezentul cod, persoana afectată este în drept să depună cerere prealabilă. (3) Cererea prealabilă poate fi îndreptată spre: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual ilegal sau nul; b) emiterea unui act administrativ individual*”.

Conform art. 165 alin. (1) din Codul administrativ, „*(1) Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiţiei. Dacă autoritatea publică nu soluţionează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului*”.

Potrivit art. 208 alin. (1) și (3) din Codul administrativ, „*(1) Până la înaintarea acţiunii în contencios administrativ se va respecta procedura prealabilă, cu excepţiile prevăzute de lege. (3) Dacă procedura prealabilă nu este prevăzută de lege, acţiunea în obligare se admite numai în cazul în care reclamantul a depus anterior la autoritatea publică competentă o cerere de emitere a actului administrativ individual*”.

După cum rezultă din materialele cauzei elucidate anterior, la 9 ianuarie 2024, Andronic Vitalie a solicitat Primăriei mun. Hîncești organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031. Prin răspunsul nr. 02/1-37/58 din 12 ianuarie 2024, comunicat reclamantului la 16 ianuarie 2024, autoritatea a respins solicitarea.

Exprimându-și dezacordul cu acest refuz, la 18 ianuarie 2024, reclamantul a depus cererea prealabilă, înregistrată cu nr. 02/1-36/102, prin care a solicitat reconsiderarea poziției autorității, organizarea concursului și emiterea dispoziției

privind constituirea comisiei de concurs și desemnarea componenței nominale a acesteia. Prin urmare, cererea prealabilă a fost depusă în interiorul termenului de 30 de zile prevăzut de art. 165 alin. (1) din Codul administrativ.

Prin răspunsul nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, recepționat de reclamant în aceeași zi, Primăria mun. Hîncești a respins cererea prealabilă ca neîntemeiată, menținând refuzul de a da curs solicitării inițiale.

În acelaşi timp, art. 209 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, stipulează că „*acţiunea în contestare şi acţiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluţionarea acesteia*".

La caz, Completul judiciar constată că răspunsul nr. 02/1-37/183 din 15 februarie 2024, prin care a fost respinsă cererea prealabilă, a fost comunicat reclamantului în aceeași zi.

La 15 februarie 2024, Andronic Vitalie s-a adresat cu prezenta acțiune.

În acest context, Completul judiciar respinge argumentul apelantei potrivit căruia termenul de sesizare a instanței ar trebui apreciat în raport cu data de 15 august 2024, când cauza a fost repartizată judecătorului specializat în contencios administrativ. Această dată reflectă repartizarea dosarului în urma declinării competenței prin încheierea din 8 august 2024, iar nu înaintarea unei acțiuni noi.

Transmiterea aceleiași cauze spre examinare judecătorului competent nu înlătură efectele sesizării inițiale și nu modifică data depunerii acțiunii. Intervalul necesar soluționării chestiunii competenței și repartizării dosarului nu poate fi imputat reclamantului și nu transformă acțiunea depusă în termen într-una tardivă.

Astfel, coroborând prevederile normelor legale citate anterior, cu circumstanțele de fapt ale cauzei, Completul judiciar statuează că, reclamantul Andronic Vitalie este subiect de sesizare a instanței de contencios administrativ, a respectat procedura de adresare în instanța de judecată, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de judecată, iar acțiunea depusă nu este exceptată de la controlul judiciar, prin urmare motive de inadmisibilitate a acțiunii în conformitate cu prevederile art. 207 alin. (2) din Codul administrativ, la caz nu sunt, din care considerente, instanța de fond corect a conchis asupra întrunirii condițiilor de admisibilitate a acțiunii.

Cu referire la fondul acțiunii.

Potrivit art. 224 alin. (1) lit. b) din Codul administrativ, „*examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un*

act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată".

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, „*fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia*".

La acest capitol se reține și dispozițiile art. 22 alin. (1), coroborat cu art. 219 alin. (1) din Codul administrativ, care stipulează că „*instanţa de judecată este obligată să cerceteze starea de fapt din oficiu, în baza tuturor probelor legal admisibile, nefiind legată nici de declarațiile făcute, nici de cererile de solicitare a probelor înaintate de participanți*".

În cele ce succed, Completul judiciar reiterează că reclamantul Andronic Vitalie, înaintând prezenta acțiune, a solicitat obligarea Primarului mun. Hîncești să organizeze concursul pentru desemnarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031, situat în mun. Hîncești, str. ***** și să emită dispoziția privind constituirea comisiei de concurs și desemnarea componenței nominale a acesteia.

Cu raportare la speța în cauză, Completul specializat în examinarea cauzelor de contencios administrativ al Curții de Apel Centru reține că, potrivit art. 81 alin. (1) și (2) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, (în redacția în vigoare la data depunerii cererii din 9 ianuarie 2024 și a emiterii răspunsurilor din 12 ianuarie și 15 februarie 2024), „*gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței date consiliului. În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiul cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul să desemneze, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, un gestionar al condominiului și să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern*".

Potrivit art. 29 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală, (în redacția în vigoare la data examinării solicitării reclamantului și a emiterii refuzurilor), „*primarul, în calitatea sa de autoritate publică locală executivă, exercită și alte atribuții prevăzute de legislația în vigoare sau încredințate de consiliul local*".

Conform art. 32 alin. (1) din aceeași lege, (în redacția în vigoare la data examinării solicitării reclamantului), „*în exercitarea atribuțiilor sale, primarul emite dispoziții cu caracter normativ și individual*".

Potrivit pct. 2 din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului, aprobat prin Hotărârea

Guvernului nr. 243 din 26 aprilie 2023, (în redacția în vigoare la data depunerii cererii din 9 ianuarie 2024 și a soluționării acesteia), „*selectarea gestionarului condominiului în conformitate cu prezentul Regulament are loc în situația în care o asociație nu și-a desemnat administratorul în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, situația durează mai mult de o lună și pe adresa autorității administrației publice locale în a cărei rază este amplasată asociația a fost depusă, în numele a cel puțin unui proprietar din condominiul cu destinație locativă cererea de desemnare prin concurs a gestionarului*”.

Conform pct. 4 și 5 din același regulament, (în redacția în vigoare la data depunerii și examinării cererii reclamantului), „*cererea pentru organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului se completează în conformitate cu modelul din anexa nr. 1 și este însoțită de documentele ce confirmă identitatea și dreptul de proprietate al petiționarului/petiționarilor în cadrul condominiului pentru care se solicită organizarea concursului, precum și de dovada nedesemnării administratorului asociației pentru o perioadă mai mare de o lună. Dovadă a nedesemnării constituie procesul-verbal al adunării generale în cadrul căreia a fost discutat subiectul desemnării administratorului, iar în cazul lipsei cvorumului, anunțul de convocare a adunării generale, cu subiectul alegerii administratorului asociației inclus în ordinea de zi*”.

Potrivit pct. 6 din regulament, (în redacția în vigoare la data depunerii cererii reclamantului), „*în cerere petiționarul/petiționarii indică, în mod expres, dacă solicită organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului persoană fizică sau persoană juridică*”.

În conformitate cu pct. 7 din regulament, (în redacția în vigoare la data examinării solicitării reclamantului), „*în termen de 15 zile lucrătoare de la recepționarea cererii, petiționarul/petiționarii sunt informați referitor la decizia de satisfacere a solicitării, la numărul și conținutul dispoziției de constituire a comisiei de concurs sau la decizia motivată de respingere a cererii*”.

Potrivit pct. 8 din regulament, (în redacția în vigoare la data emiterii refuzurilor din 12 ianuarie și 15 februarie 2024), „*cererea pentru organizarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului se respinge în următoarele cazuri: 1) nu corespunde modelului din anexa nr. 1; 2) nu este însoțită de actele ce confirmă identitatea și dreptul de proprietate al petiționarului/petiționarilor în cadrul condominiului; 3) nu se prezintă dovada nedesemnării administratorului asociației pentru o perioadă mai mare de o lună*”.

Potrivit art. 32 alin. (5) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, (în redacția în vigoare la data adunării generale din 20 aprilie 2023 și a examinării solicitării din 9 ianuarie 2024), „*mandatul de membru al organelor asociației, acordat de adunarea generală, nu poate fi mai mare de 3 ani și poate fi reînnoit. Mandatul de membru al organului asociației se prelungește de drept până la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă*”.

Conform art. 34 alin. (3) lit. i) și m) din aceeași lege, (în redacția în vigoare la data adunării generale din 20 aprilie 2023 și a emiterii refuzurilor contestate), „*adunarea generală are următoarele competenţe exclusive: i) desemnează şi revocă, înainte de expirarea mandatului, administratorul asociaţiei, membrii consiliului (inclusiv, după caz, preşedintele consiliului) şi ai comisiei de cenzori (cenzorul), precum şi membrii altor organe instituite de adunarea generală; m) aprobă condiţiile pentru selectarea gestionarului; desemnează şi revocă gestionarul; aprobă condiţiile contractului de administrare şi oricare modificare a lor*".

Potrivit art. 34 alin. (4) din aceeași lege, (în redacția în vigoare la data emiterii refuzurilor contestate), „*se interzice limitarea competenţelor adunării generale prevăzute la alin. (3) sau delegarea lor către alt organ al asociaţiei ori către altă persoană*".

Totodată, potrivit art. 86 alin. (8) și (9) din Legea nr. 187 din 14 iulie 2022 cu privire la condominiu, (dispoziții tranzitorii aplicabile asociației existente la intrarea în vigoare a legii și în vigoare la data examinării solicitării reclamantului), „*din data intrării în vigoare a prezentei legi, preşedintele asociaţiei ori altă persoană înregistrată ca administrator al asociaţiei în registrul de stat al persoanelor juridice se consideră administrator al asociaţiei în sensul prezentei legi. Organele asociaţiilor desemnate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi îşi continuă mandatul în condiţiile prezentei legi*".

În lumina celor relatate și întru asigurarea unui control judecătoresc efectiv asupra activității administrative contestate, Completul judiciar, examinând circumstanțele cauzei în raport cu pretențiile formulate și criticile invocate în apel, reține că soluția primei instanțe de admitere a acțiunii este întemeiată, pentru considerentele expuse în continuare.

Completul judiciar subliniază că obiectul prezentului litigiu îl constituie legalitatea refuzului autorității publice locale de a iniția procedura de desemnare prin concurs a gestionarului condominiului, la solicitarea unui proprietar, în condițiile în care adunarea generală nu a reușit să desemneze administratorul asociației. Prin urmare, examinarea temeiniciei acțiunii presupune verificarea condițiilor legale care justifică intervenția primarului, a documentelor prezentate în susținerea solicitării și a motivelor concrete pentru care autoritatea a refuzat să exercite atribuția prevăzută de lege.

În acest context, prima instanță a reținut corect că atribuțiile adunării generale privind desemnarea administratorului și a gestionarului condominiului trebuie interpretate în coroborare cu mecanismul special instituit prin art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022. Competența proprietarilor de a decide asupra administrării condominiului reprezintă regula, însă legiuitorul a prevăzut expres intervenția autorității publice locale atunci când asociația nu și-a desemnat administratorul, iar această situație durează mai mult de o lună. Posibilitatea proprietarului de a solicita organizarea concursului urmărește depășirea blocajului în administrarea

condominiului și asigurarea funcționării mecanismelor necesare întreținerii și gestionării acestuia.

În consecință, invocarea de către apelantă a competențelor adunării generale nu infirmă, prin ea însăși, existența atribuției primarului. Acceptarea interpretării potrivit căreia desemnarea gestionarului ar aparține în toate situațiile exclusiv organelor asociației ar lipsi de efect juridic norma care permite proprietarului să solicite intervenția autorității publice locale. Competențele respective coexistă în condițiile stabilite de lege, intervenția primarului fiind legată de existența situației speciale pentru care a fost instituită.

Completul judiciar reține că, potrivit procesului-verbal nr. 2 din 20 aprilie 2023, adunarea generală reconvocată a examinat în mod expres chestiunea alegerii administratorului, a membrilor consiliului și a cenzorului. Din conținutul acestui înscris rezultă că persoanele prezente au refuzat să accepte funcțiile respective, iar alte candidaturi nu au fost înaintate. În aceste împrejurări, adunarea a decis adresarea unei cereri către Primăria mun. Hîncești pentru desemnarea gestionarului prin concurs, în condițiile art. 81 alin. (2) din Legea nr. 187/2022.

Astfel, solicitarea reclamantului nu s-a întemeiat exclusiv pe afirmația sa privind dificultățile de administrare, ci pe un înscris care consemnează examinarea acestei probleme de către proprietari și imposibilitatea desemnării persoanelor care să exercite funcțiile respective. Între adunarea generală din 20 aprilie 2023 și depunerea cererii din 9 ianuarie 2024 a trecut o perioadă vădit mai mare de o lună, fără ca autoritatea să fi identificat o hotărâre ulterioară prin care asociația să fi desemnat administratorul solicitat de noul cadru legal.

Argumentul apelantei potrivit căruia Andronic Vitalie ar fi continuat să exercite atribuțiile administratorului, în temeiul procesului-verbal nr. 1 din 9 ianuarie 2022, trebuie apreciat prin raportare la conținutul efectiv al împuternicirilor acordate. Prin această hotărâre, reclamantul a fost autorizat să reprezinte interesele asociației în relațiile cu instituțiile și autoritățile publice și să țină evidența corespondenței până la alegerea unui nou președinte. Acordarea unor asemenea împuterniciri nu echivalează, prin ea însăși, cu desemnarea în funcția de administrator și nu dovedește automat exercitarea întregului ansamblu de atribuții al organului executiv al asociației.

Aceeași distincție se impune în privința hotărârii din 20 aprilie 2023. Alegerea reclamantului ca președinte al adunării, împuternicirea de a transmite statutul spre înregistrare și autorizarea de a reprezenta asociația la semnarea acordului de acces cu compania Eurotelecom au avut obiecte determinate. Ele trebuie diferențiate de desemnarea administratorului, chestiune examinată separat de adunarea generală și pentru care procesul-verbal consemnează lipsa candidaților. A interpreta aceste însărcinări punctuale ca o desemnare implicită a administratorului ar contraveni chiar distincției făcute de proprietari între reprezentarea pentru anumite acte și ocuparea funcției respective.

Cu referire la art. 32 alin. (5) din Legea nr. 187/2022, Completul judiciar precizează că prelungirea de drept a mandatului presupune existența unui mandat acordat pentru funcția respectivă. Dispoziția nu permite transformarea unei împuterniciri de reprezentare într-un mandat de administrator și nici deducerea ocupării acestei funcții exclusiv din faptul că persoana continuă să primească sau să transmită corespondența asociației. În consecință, apelanta nu poate fundamenta aplicarea regulii de prelungire a mandatului numai pe însărcinările consemnate în procesul-verbal din 9 ianuarie 2022, fără identificarea actului prin care reclamantul a fost desemnat în funcția a cărei continuitate o invocă.

Totodată, dispozițiile tranzitorii ale art. 86 alin. (8) și (9) impun verificarea existenței unui președinte ori a unei persoane înregistrate ca administrator la intrarea în vigoare a Legii nr. 187/2022 și a continuării mandatului organelor anterior desemnate. Transformarea formei juridice a asociației și necesitatea aprobării unui statut nou nu constituie, separat, dovada încetării mandatului administratorului anterior. Cu toate acestea, invocarea acestor dispoziții trebuie susținută prin identificarea situației juridice concrete a persoanei pretins aflate în funcție, iar nu prin asimilarea automată a reprezentării limitate cu exercitarea funcției de administrator. Critica apelantei se întemeiază pe această asimilare, fără ca împuternicirile la care se referă să dovedească, prin conținutul lor, desemnarea reclamantului în funcția respectivă.

Completul judiciar constată, în continuare, că refuzurile din 12 ianuarie și 15 februarie 2024 au fost fundamentate, în esență, pe pretinsa lipsă a competenței primarului și pe atribuțiile organelor asociației. Autoritatea nu putea înlătura aplicarea mecanismului special prevăzut de lege prin simpla reiterare a regulii generale privind administrarea condominiului de către proprietari. Examinarea cererii presupunea aprecierea documentelor prezentate și stabilirea existenței condițiilor pentru organizarea concursului, iar nu negarea unei atribuții conferite expres prin legislația specială.

Nici referirea la autonomia locală și la avizul Congresului Autorităților Locale din Moldova nu justifică refuzul. Autonomia locală se exercită în cadrul legal care reglementează competențele autorităților administrației publice locale. Dezacordul unei autorități sau al unei asociații reprezentative cu soluția legislativă adoptată nu înlătură obligația aplicării acesteia. Un aviz formulat în procesul elaborării reglementărilor nu poate constitui temei pentru neexecutarea dispozițiilor normative intrate în vigoare.

Prin urmare, prima instanță a apreciat corect că autoritatea nu dispunea de libertatea de a refuza exercitarea atribuției numai pentru că aceasta privește administrarea unui condominiu aparținând unor persoane private. Caracterul privat al bunurilor administrate nu exclude existența unei atribuții publice de organizare a procedurii de selectare, atunci când legea instituie expres această intervenție pentru depășirea imposibilității desemnării administratorului de către asociație.

Este neîntemeiată și susținerea potrivit căreia semnarea contractului de administrare ar transfera automat asupra autorității publice locale obligația de plată a serviciilor gestionarului. Mecanismul invocat presupune încheierea contractului de către primar în numele asociației. Din această împrejurare nu rezultă, prin ea însăși, asumarea de către unitatea administrativ-teritorială a calității de beneficiar obligat la plata serviciilor sau garantarea obligațiilor asociației. Posibilitatea unor dificultăți viitoare în executarea contractului nu reprezintă un temei pentru refuzul inițierii procedurii prevăzute de lege.

În privința criticii referitoare la obligarea primarului să desemneze gestionarul înainte de cunoașterea rezultatului concursului, Completul judiciar reține că dispozitivul hotărârii condiționează desemnarea de desfășurarea unui concurs transparent și accesibil. Hotărârea nu identifică un câștigător, nu înlocuiește evaluarea candidaților și nu exonerează autoritatea de respectarea condițiilor de eligibilitate și a regulilor procedurii. Obligația stabilită trebuie executată în succesiunea legală a etapelor concursului, desemnarea și încheierea contractului presupunând existența unui rezultat care permite aceste operațiuni.

Astfel, eventualitatea lipsei unui candidat eligibil nu justifică refuzul de a organiza concursul. O asemenea situație poate fi constatată numai în cadrul procedurii și atrage consecințele prevăzute de reglementările aplicabile. Autoritatea nu poate anticipa eșecul concursului pentru a evita inițierea acestuia, după cum hotărârea judecătorească nu poate fi interpretată ca impunând desemnarea unei persoane cu încălcarea condițiilor legale.

Referitor la faptul că dispozitivul utilizează noțiunea de „gestionar”, fără precizarea expresă a calității de persoană juridică, Completul judiciar reține că obligația trebuie interpretată în raport cu obiectul cererii și cu trimiterea expresă la regulamentul aplicabil. Reclamantul a solicitat organizarea concursului pentru desemnarea unui gestionar persoană juridică, iar executarea hotărârii trebuie să respecte această solicitare. Formularea generală a dispozitivului nu conferă autorității dreptul de a modifica obiectul procedurii și nu transformă concursul solicitat într-unul pentru o altă categorie de gestionar.

În acest sens, actele administrative adoptate ulterior confirmă că autoritatea a organizat procedura pentru desemnarea unui gestionar persoană juridică. Prin dispoziția nr. 400 din 28 noiembrie 2024 a fost constituită comisia de concurs pentru selectarea gestionarului persoană juridică al condominiului APC A5301-0031, iar prin dispoziția nr. 058 din 21 februarie 2025 a fost desemnată „Centrul de Asistență Profesională” SRL, fiind dispusă semnarea contractului de administrare.

Completul judiciar precizează că aceste acte ulterioare nu substituie verificarea condițiilor existente la examinarea cererii reclamantului și nu reprezintă o recunoaștere implicită a tuturor susținerilor acestuia, cu atât mai mult cu cât dispoziția de constituire a comisiei a avut la bază inclusiv petiția unui alt proprietar. Ele sunt însă relevante pentru aprecierea criticilor privind pretinsa imposibilitate

juridică a intervenției primarului și caracterul presupus inexecutable al obligației stabilite de instanță. Autoritatea a exercitat ulterior aceeași categorie de atribuții a căror existență o negase în răspunsurile contestate.

Referitor la critica privind nesolicitarea dosarului administrativ de către prima instanță, Completul judiciar reține că acesta a fost prezentat în cadrul examinării cauzei în apel, documentele sale fiind supuse cercetării și aprecierii în coroborare cu celelalte probe administrate. Prin urmare, verificarea legalității refuzului contestat se realizează inclusiv în baza materialelor procedurii administrative, participanții având posibilitatea să ia cunoștință de acestea și să formuleze observații asupra conținutului lor.

În aceste condiții, omisiunea invocată de apelantă nu constituie, prin ea însăși, un motiv suficient pentru casarea hotărârii, întrucât deficiența privind completarea materialului probator a fost înlăturată în apel. Determinantă este aprecierea conținutului dosarului administrativ și a relevanței documentelor sale pentru soluționarea litigiului, iar nu exclusiv faptul că acesta nu a fost solicitat la o etapă anterioară. Completul judiciar își întemeiază concluziile asupra probelor cercetate în ansamblu, inclusiv asupra actelor prezentate în cadrul procedurii administrative.

În consecință, motivele privind pretinsa lipsă a competenței primarului, exclusivitatea atribuțiilor adunării generale, riscul suportării costurilor de către autoritatea publică locală și incertitudinea rezultatului concursului nu justifică refuzul opus reclamantului. Prima instanță a identificat corect existența mecanismului legal de intervenție a autorității publice locale și necesitatea asigurării efectivității acestuia prin obligarea la inițierea și desfășurarea procedurii prevăzute de lege. Protecția judiciară a dreptului revendicat presupune înlăturarea refuzului neîntemeiat și realizarea procedurii în condițiile legale, cu păstrarea competențelor autorității asupra organizării concursului și evaluării candidaților.

În susținerea acestei concluzii, Completul judiciar reține, mutatis mutandis, principiul bunei guvernări dezvoltat în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului. În cauza *Rysovskyy împotriva Ucrainei*, nr. 29979/04, hotărârea din 20 octombrie 2011, § 70, Curtea a subliniat că, atunci când sunt în discuție chestiuni de interes general, în special cele care afectează drepturile patrimoniale, autoritățile publice trebuie să acționeze în timp util, într-o manieră corespunzătoare și consecventă, asigurând transparența activității lor și securitatea raporturilor juridice.

Raportând acest principiu la circumstanțele cauzei, Completul judiciar constată că mecanismul legal de desemnare a gestionarului condominiului urmărește asigurarea administrării bunurilor comune și protejarea intereselor patrimoniale ale proprietarilor în situația blocajului funcționării asociației. În aceste condiții, autoritatea publică locală avea obligația să examineze efectiv îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege și să exercite atribuțiile conferite, fără a opune solicitantului o pretinsă lipsă de competență contrară reglementării speciale. Obligarea autorității să desfășoare procedura legală de concurs asigură efectivitatea dreptului recunoscut

proprietarului, păstrând competența autorității asupra organizării concursului și evaluării candidaților. Prin urmare, soluția primei instanțe corespunde exigenței unei conduite administrative legale, coerente și apte să ofere un răspuns efectiv situației pentru care legiuitorul a instituit acest mecanism de intervenție.

Sintetizând considerentele expuse, Completul judiciar stabilește că apelul formulat este neîntemeiat, iar hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, motiv pentru care se impune respingerea apelului declarat de Primăria or.Hîncești și menținerea fără modificări a hotărârii Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 7 noiembrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) lit. a), alin. (3) din Codul administrativ și art. 389-390 din Codul de procedură civilă, Completul specializat pentru examinarea acțiunilor în contencios administrativ al Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,

D E C I D E :

Apelul declarat de Primăria or.Hîncești se respinge.

Se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 7 noiembrie 2024.

Decizia este executorie de la emitere, însă cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Recursul se depune la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni.

Preşedintele completului, judecătorul Mîra Ghenadie

Judecătorii

Bostan Angela

Ghedrovici Nicolae